

Rybnik, dnia 25.10.2018

Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„GWARKÓW”
ul. Bojkowska 22
44 – 100 Gliwice

W wyniku umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Gwarków” w Gliwicach, a Spółdzielczym Regionalnym Związkiem Rewizyjnym w Rybniku, w dniach 20.09.2018 r. – 25.10.2018 r. przeprowadzona została lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od ostatniej lustracji, tj. za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2017 r.

Zakres tematyczny przeprowadzonych badań wynikał z instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych, uchwalonej przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej, biorąc pod uwagę następujące kryteria:

1. legalności – tj. zgodności działania z obowiązującymi przepisami prawa, statutu, regulaminami i uchwałami organów statutowych spółdzielni,
2. gospodarności – tj. celowego i oszczędnego dysponowania środkami na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni oraz wykazywanej należytej dbałości o właściwe zabezpieczenie majątku,
3. rzetelności – tj. dokumentowania czynności zgodnie ze stanem rzeczywistym i przedstawiony Zarządowi na spotkaniu z lustratorem w dniu 15.09.2018 r.

Informacja o rozpoczęciu lustracji została przekazana Radzie Nadzorczej Spółdzielni, zgodnie z wymogiem art. 92 § 1 Prawa spółdzielczego.

Z przeprowadzonej lustracji sporządzony został protokół, przedstawiony Zarządowi i Radzie Nadzorczej w dniu 25.10.2018 r. i przyjęty bez zastrzeżeń.

Z ustaleń lustracji zawartych w protokole wynika:

Obecna lustracja jest kolejną lustracją ustawową. Poprzednia lustracja dotyczyła lat 2012-2014, obecna lat 2015-2017. Lustracji poddawane są więc okresy trzyletnie. Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, iż wymogi obowiązujących przepisów prawa (art. 91 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze) zostały spełnione.

Poprzednia lustracja przeprowadzona w okresie od 23.02.2015 r. do 27.03.2015 r. za lata 2012 – 2014 przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach. Protokół z lustracji został omówiony podczas obrad Walnego Zgromadzenia, odbywającego się dniach 25.06.2015 r., wyniki badania lustracyjnego zostały przyjęte uchwałą nr 2/WZ/2015. Lustracja otrzymała pisemne oświadczenie w sprawie poprzedniej lustracji.

Statut Spółdzielni nowelizowano w okresie obecnie badanym w 2016r. Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 8/WZ/2016 odbywającego się w dniach 09.06.2016 r. Wszystkie zmiany zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Lustracja stwierdza, iż Spółdzielnia na bieżąco aktualizowała w Krajowym Rejestrze Sądowym dokonywane zmiany treści statutu, zgodnie z wymogami prawa.

Obowiązujące w Spółdzielni akty normatywne uchwalone zostały przez organy statutowo uprawnione.

Ocena działalności organów samorządowych Spółdzielni sprowadza się do następujących stwierdzeń :

W badaniach lustracyjnych ustalono, iż w okresie lat 2015 – 2017 w Spółdzielni odbyły się 3 Walne Zgromadzenia przeprowadzone w ustawowych terminach – w okresie 6-ciu miesięcy po zakończeniu roku obrachunkowego – zgodnie z wymogiem prawa spółdzielczego (art. 39 § 1), tj.: dnia 25.06.2015 r., 09.06.2016 r. oraz dnia 08.06.2017 r.

Na podstawie zbadanych dokumentów, lustracja stwierdza, iż Zarząd Spółdzielni zwoływał obrady Walnego Zgromadzenia, zgodnie ze swoimi uprawnieniami, w ustawowo przewidzianych terminach, stosując wymagane w tym zakresie procedury prawne.

Rada Nadzorcza funkcjonuje jako organ Spółdzielni, na podstawie postanowień statutu oraz regulaminu, uchwalonego w 2016r.

W okresie badanym Rada Nadzorcza działała w składach wybranych podczas Walnego Zgromadzenia tj. w roku 2014 i 2017 – w ilości czterech członków – na kadencję 3 letnią.

Zbadana przez lustrację metodą losową dokumentacja pracy Rady Nadzorczej za lata 2015/2016, a metodą pełną za 2017 r. – wykazała, iż organ ten prowadził swoją działalność na podstawie postanowień Statutu oraz „Regulaminu Rady Nadzorczej” uszczegóławiającego zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał. Tematyka posiedzeń i podjętych uchwał dotyczyła zakresu kompetencyjnego tego organu określonego Prawem spółdzielczym i Statutem Spółdzielni.

Lustracja stwierdza, iż działalność Rady Nadzorczej realizowana była w sposób prawidłowy, przejrzysty, zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, przy dużym zaangażowaniu całego składu osobowego, co zapewniło właściwy nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.

Zarząd realizował swoje ustawowe zadania, określone w przepisach, planach gospodarczo – finansowych, realizując powierzone zadania w sposób efektywny. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych właściwości innych organów.

Nie stwierdzono naruszenia przez członków Zarządu, kompetencji innych organów.

Podczas lustracji został dokonany przegląd istniejącego systemu kontroli wewnętrznej. Przeprowadzone badanie nie ujawniło niedociągnięć w działaniu systemu kontroli wewnętrznej. Skargi, wnioski oraz postulaty członków Spółdzielni przyjmowane są bezpośrednio przez Zarząd jak i poszczególne komórki organizacyjne na bieżąco.

Generalny wniosek z przeglądu stanu technicznego i estetyczno – porządkowego nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych sprowadza się do stwierdzenia, iż czynione przez Spółdzielnię zabiegi remontowe, konserwacyjne i modernizacyjne są widoczne i prowadzą do znacznej poprawy stanu technicznego i estetycznego zasobów.

Stan zaległości w lokalach mieszkalnych zarówno w liczbach bezwzględnych jak i w ujęciu procentowym ustabilizował się na porównywalnym poziomie.

Odczuwalne są podejmowane zarówno przez Radę Nadzorczą jak i Zarząd działania windykacyjne (w szczególności w odniesieniu do lokali mieszkalnych).

Potrzeby remontowe Spółdzielni ustalane były na podstawie corocznych przeglądów zasobów. Przed konstruowaniem planu remontów, brano pod uwagę również wnioski zgłaszane przez członków.

Prace remontowe realizowane są na podstawie planów remontowych, przedkładanych przez Zarząd każdego roku Radzie Nadzorczej do uchwalenia. Głównie źródło finansowania remontów stanowił odpis podstawowy na fundusz remontowy, tj. od lokali mieszkalnych.

W badanym okresie gospodarka finansowa Spółdzielni prowadzona była w oparciu o aktualnie obowiązujące przepisy. Normy wewnętrzne gospodarki finansowej wynikały z postanowień Statutu i potrzeb Spółdzielni zawartych w regulaminach, instrukcjach i zasadach uchwalonych przez organy statutowo uprawnione.

Na podstawie przedłożonych dokumentów lustracja stwierdza, iż Zarząd przestrzega przepisów prawa w zakresie sporządzania, prezentowania i zatwierdzania sprawozdań finansowych, a Rada Nadzorcza dopełnia jednego z głównych jej obowiązków – badania i weryfikowania rocznych działań Spółdzielni pod względem legalności, rzetelności i gospodarności oraz rekomendowania wyników tych badań Walnemu Zgromadzeniu – celem zatwierdzenia stosowną uchwałą.

Ocena sytuacji finansowej i majątkowej Spółdzielni dokonana w oparciu o informacje i ustalenia zawarte w sprawozdaniach finansowych Spółdzielni z lata 2015-2017 wskazują, że:

- działania finansowe są systematyczne i konsekwentne w realizacji,

- sytuacja spółdzielni jest stabilna,
- nie stwierdzono naruszenia prawa podatkowego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Prawo spółdzielcze i zasad ustawy o rachunkowości,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gwarków” w Gliwicach posiada zdolność do kontynuacji działalności gospodarczej.

Reasumując, ustalenia lustracji potwierdzają, że pozytywna ocena działalności Spółdzielni jest wynikiem prawidłowego zarządzania majątkiem Spółdzielni, w szczególności substancją mieszkaniową, przez Zarząd oraz wypełniania obowiązku nadzorczego i kontrolnego przez Radę Nadzorczą. Współpraca organów samorządowych Spółdzielni układa się prawidłowo. Podczas lustracji nie stwierdzono braków i niedociągnięć mających istotne dla oceny całokształtu działalności Spółdzielni.

Na podstawie ustaleń lustracji wyrażonych w protokole oraz niniejszego listu polustracyjnego Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Rybniku przekazuje następujące wnioski polustracyjne:

1. Należy dostosować treść wewnętrznych aktów normatywnych do powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
2. Wskazane jest opracowanie i wdrożenie podstawowego planu pracy Rady Nadzorczej na dany rok zawierającego główne tematy jakie będą omawiane na poszczególnych posiedzeniach tego organu.
3. W związku z wejściem w życie szeregu zmian legislacyjnych związanych z działalnością spółdzielni mieszkaniowych wskazane jest zintensyfikowanie uczestnictwa Zarządu, pracowników Spółdzielni oraz członków Rady Nadzorczej w zewnętrznych szkoleniach branżowych.

Przedstawiając powyższe, Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny informuje, że zgodnie z postanowieniami art. 93 §4 ustawy Prawo spółdzielcze wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Zgodnie z art. 93 §1b ustawy Prawo Spółdzielcze, Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i walnemu zgromadzeniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

Uprzejmie prosimy o powiadomienie naszego związku o sposobie realizacji w/w wniosków.

BIEGŁY REWIDENT

Jadwiga Deja
Nr ewid. 642